

Como hemos visto, nos hemos dotado de herramientas, de Agendas 21, de planes estratégicos de carácter ambiental, de experiencias incipientes en el diseño de barrios sostenibles, de procesos de EAE, de manuales de urbanismo sostenible. ¿Cómo tenemos que hacerlo para que converja todo hacia un urbanismo bajo en carbono, hacia un urbanismo que emplee los recursos del entorno y que a la vez integre las problemáticas ambientales de la escala global, considerando las repercusiones sobre los retos ambientales del planeta?

Quizás llegará un día en que el índice de edificabilidad de un sector se definirá en función de la eficiencia energética de las viviendas, ello implica que las expectativas urbanísticas serán otras y que básicamente se regirán, entre otros factores, por un buen comportamiento ambiental del barrio.

Nos hemos dejado llevar por la transformación de la ciudad. Pero la transformación por la transformación no aporta valor añadido; debemos trabajar para cambiar las ciudades, para mejorar las condiciones de vida de los ciudadanos. El urbanismo tiene que ser inclusivo, transparente y, sobre todo, tiene que aumentar la calidad ambiental y social, para hacer de la ciudad un sistema cada vez más eficiente.

La complejidad requiere tiempo y hoy por hoy podemos embellecer un objeto y darle un *look* "retro" pero no podemos acumular el tiempo, las vivencias, las acciones de la sociedad. Por suerte todo eso tiene que ocurrir y con una importante componente de incertidumbre. El factor tiempo es crucial para formar barrios y hacer ciudades.

El hombre es la única especie que tiene capacidad para observar su hábitat, la Tierra, desde el exterior. No solo puede observarla, sino que incluso puede medir parámetros, puede tomar datos y hacer un seguimiento de estos. Sería absurdo no emplear ese conocimiento. Tenemos la obligación y el reto de dar los pasos necesarios para cambiar el modelo. Está en nuestras manos.

NUEVOS RETOS ECONÓMICOS Y FINANCIEROS PARA LA PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA

De la plusvalía generalizada al urbanismo de detalle que posibilite la creación de valor

Miquel Morell

18 de abril de 2007. Las acciones de la inmobiliaria Astroc –posteriormente Afirma y ahora Quabit– se hunden un 40% en el mercado continuo de la bolsa española. Hoy ya hace más de seis años de lo que podríamos identificar como primer síntoma del estallido de la burbuja inmobiliaria en nuestro país y, desde entonces, el modo de incidir de los distintos agentes, públicos y privados, en las diferentes fases que conforman el ciclo completo de transformación del territorio parece que todavía no da signos de adaptación a esta nueva normalidad que, por otro lado y a buen seguro, será compañera de viaje en el próximo ciclo económico que se avista, cuando menos, largo y falto de financiación.

Hablar de ciclo completo de transformación del territorio es hablar, sin querer ser exhaustivos, de planeamiento y gestión

urbanística, de puesta en práctica de la ejecución de la urbanización y las infraestructuras necesarias, del posterior proceso de edificación y, en el último peldaño del ciclo, de la comercialización y/o explotación del producto resultante en el mercado (en todo su abanico de fórmulas posibles). Cuanto antes nos demos cuenta de que cada una de estas fases tiene su traducción en términos económicos y financieros, y que evaluar la viabilidad de las actuaciones de transformación del territorio requiere traducir todo este ciclo a magnitudes económicas y financieras, podremos saber mejor qué tipo de urbanismo podemos emprender hoy, y no menos importante, qué márgenes de maniobra tenemos para poder corregir y, siendo muy optimistas, sacar adelante el planeamiento urbanístico diseñado durante este último ciclo expansivo, en la mayoría de los casos ahora inviable.

El párrafo anterior puede resultar obvio hoy, cuando para cualquier iniciativa de cualquier tipo de proyecto de inversión vinculado a la transformación del suelo hay que acudir en busca de financiación ajena, y cuando esta no es escasa sí es cara. Pero pocas veces, muy pocas veces, la reflexión económica y financiera ha sido incorporada con rigor y transparencia en el último ciclo de expansión económica a la hora de redactar planeamiento urbanístico, a la hora de sacar adelante inversiones en grandes infraestructuras y sistemas generales de ciudad y a la hora de pensar ciudad, ya sea a gran escala, en ciudades intermedias, en pueblos o en pequeñas villas.

Sin embargo, tampoco se trata ahora de lamentarnos del pasado por no haber sabido anticipar el *tsunami* de la crisis, sino, y a pesar de no tener ninguna bola de cristal, intentar pensar en clave económica sobre el tipo de urbanismo que nos puede acompañar en los próximos años, poniendo el énfasis de esta reflexión en dos aspectos: la viabilidad económica y financiera y la sostenibilidad económica en la planificación urbanística. Vaya por delante el llamado *principio de prudencia* del que tanto oímos, quizás más que escuchamos, hablar, los economistas, en la facultad, manifestando desde el comienzo que la vertiente económica es condición necesaria para poder confiar en la factibilidad y viabilidad de las actuaciones de transformación del territorio, pero no suficiente (también lo son la vertiente de ordenación, la vertiente medioambiental, la vertiente de movilidad, la vertiente social, etc., que, en conjunto, tienen que avalar la bondad y factibilidad de cualquier propuesta urbanística).

Un nuevo escenario macro y microeconómico para las actuaciones urbanísticas

El comportamiento de las principales variables económicas y financieras que determinan la viabilidad de las actuaciones de transformación urbanística se ha visto sacudido desde el estallido de la burbuja inmobiliaria, alterando su comportamiento y dándole la vuelta como a un calcetín.

Con precios del inmobiliario con supuestos de crecimiento real ilimitado, complementados con un marco de financiación con tipos de interés bajos y con plazos de amortización inimaginables durante la última década del siglo xx, hemos asistido a un periodo en que el urbanismo ha sido capaz de engullir con creces el escandalo de costes que se le ha imputado. Por un lado, ha sido capaz de asumir unos costes de edificación y de urbanización que, en términos generales, han mantenido un comportamiento estable y poco elástico a los cambios de la economía del país; por el otro, también ha sido capaz de asumir, en muchos casos, cargas urbanísticas en inversiones adicionales que

el sector público ha trasladado al urbanismo en tanto que su Hacienda no era capaz de obtener recursos alternativos para financiar servicios e infraestructuras de ciudad. Aun así, estos precios del inmobiliario también eran capaces de liberar unos recursos económicos excedentarios para remunerar el suelo objeto de transformación urbanística, una vez sufragados todos los conceptos de coste mencionados, además de los costes de planeamiento y gestión urbanística. En definitiva, durante el último ciclo de burbuja inmobiliaria, creyendo en una demanda creciente y con capacidad de rentas ilimitadas, posibilitadas en gran parte por un incremento de la deuda pública, de las empresas y de las familias, con abundante circulación del crédito, todo era viable.

Este esquema de ingreso potencial y escandalo de costes de las actuaciones de transformación urbanística se ha desquebrajado con el nuevo escenario macro y microeconómico del país.

Los precios del inmobiliario, exceptuando usos y territorios específicos y muy concretos, todavía no han tocado fondo. Comportamientos en el mercado residencial de otros países como los Estados Unidos e Irlanda nos dan pistas del potencial descenso de los precios de este mercado que todavía queda por recorrer aquí. El ajuste de precios que los EE.UU. e Irlanda realizaron en tres años, España no lo ha alcanzado todavía en siete.

Por el contrario, el comportamiento a la baja de los precios del inmobiliario no acaba de reflejarse en la evolución de los costes de la edificación. Estos no muestran la elasticidad que en mayor o menor medida sí están manifestando los precios del inmobiliario, y se mantienen relativamente estables y, si tenemos en cuenta los últimos datos publicados por la Cámara Oficial de Contratistas de Cataluña, incluso ligeramente crecientes.

Desde el punto de vista de la demanda, en términos generales y especialmente con respecto a la demanda residencial, se trata ahora y durante los próximos años de una demanda débil, tanto en términos cuantitativos si tenemos en cuenta, entre otros, las últimas previsiones demográficas para los próximos años y la contracción del consumo de las familias, como cualitativos, puesto que la financiación, ahora con cuantagotas y cara, provoca que, por ejemplo, cualquier recuperación de los precios de la vivienda repercuta directamente en el esfuerzo de las familias para acceder a ella.

Desde el punto de vista del estoc de vivienda nueva en oferta, el baile de cifras agregadas hoy ya no se puede generalizar para todo el país, y las últimas cifras tienen traducciones territoriales diferentes. En este sentido, entre los años 2001 y 2007 la cifra de viviendas terminadas de obra nueva por cada mil habitantes alcanzó máximos de 31 y 20 en las provincias de Tarragona y Girona respectivamente, pero en el Área Metropolitana de Barcelona y el resto de la provincia de Barcelona en ningún caso superaron los 6 y las 8 viviendas por cada mil habitantes. Otro ejemplo lo encontramos en el estoc de techo industrial en toda Cataluña: cerca de 2.000 polígonos de actividades con una extensión agregada de unas 35.000 ha de suelo, casi la mitad de esta superficie se encuentra desocupada, según datos de la UPIC.

Con respecto al coste de capital utilizado para remunerar la financiación propia y ajena de cualquier proyecto de inversión, este se ha incrementado mucho, pasando de un mínimo del 3,5% en el año 2005 a unas cifras de casi el 5% en los últimos meses de 2013 en el caso de las obligaciones del Estado a 10 años (y después de alcanzar un máximo

insólito y alarmante del 7 % en el mes de junio del año 2012).

Independientemente de la iniciativa de la actuación, ya sea pública, ante actuaciones que tengan su razón de ser en la rentabilidad social y el interés público que se quiera obtener con la actuación, o privada, en tanto que el interés privado tenga la voluntad de sacar adelante una determinada actuación debido a su potencial rentabilidad económica, el coste de capital es hoy, y lo será, caro para cualquier tipo de operador.

¿Y ante este sombrío panorama, cuáles son los retos económicos y financieros de la planificación urbanística en Cataluña?

Nuevos retos para la viabilidad económica y financiera de la planificación urbanística

Afrontar una reflexión sobre la viabilidad económica y financiera en una situación actual de agonía del mercado puede resultar una actitud frívola cuando hoy no se está desarrollando nada, exceptuando casos excepcionales en localizaciones muy específicas y con una demanda acreditada alta, y con capacidad de incorporar valor añadido al proyecto que se pretende desarrollar. Sin embargo, sí que podemos dar pistas de lo que creemos que podrán ser las claves del éxito tanto para la viabilidad económica y financiera del futuro urbanismo en nuestro país, como para su factibilidad real, con una dinámica del sector, que sin alcanzar una velocidad de crucero, sí habrá recuperado mínimamente el pulso actual de inanición.

Pensar que la viabilidad económica y financiera de los proyectos urbanísticos radica todavía únicamente en los parámetros urbanísticos del trínomio superficie-techo-densidad, es la principal equivocación en la que podríamos empeñarnos en este próximo ciclo económico. Al contrario de lo que sucedía en la época de la burbuja inmobiliaria, no por insuflar más edificabilidad a un proyecto, o por la posibilidad de construir más viviendas o naves industriales, este será capaz de liberar más recursos económicos que le permitan remunerar el suelo o le permitan sufragar más cargas urbanísticas que se le quieran imputar (ya sean cargas internas del mismo sector o polígono derivadas del mismo marco legal, o cargas externas relativas a sistemas generales de ciudad, infraestructuras, etc.).

En el actual ciclo económico, con una demanda débil, ritmos de absorción de los productos inmobiliarios largos y dilatados en el tiempo y costes financieros altos, nunca convertiremos en viable una propuesta de actuación urbanística solo abordando parámetros físicos como edificabilidades, densidades, ocupaciones, etc., si no resolvemos la capacidad de la propuesta urbanística para acompañar inversiones y sus retornos.

Seguir pensando en la viabilidad económica y financiera de las operaciones urbanísticas únicamente en términos físicos resultaría, en algunos casos, poner en cuestión una propuesta pertinente y con todo el sentido desde un punto de vista urbanístico que, en determinadas condiciones, también se podría convertir en viable económicamente y financieramente sin tener que poner en cuestión su fundamento original.

Aunque la viabilidad económica y financiera de los proyectos de transformación del territorio se alcanza ya hoy mediante el análisis pormenorizado de todo el abanico de factores mencionados en el primer apartado del presente trabajo, dentro del escandalo de costes adquiere en este nuevo periodo una importancia primordial el coste de capital del proyecto urbanístico y, en consecuencia, el

coste del tiempo que incorpore el proyecto objeto de evaluación económica y financiera.

Aquel análisis de viabilidad económico y financiero que no incorpora el coste de capital del proyecto (tanto de los recursos propios como ajenos, y ya sea en proyectos urbanísticos promovidos por operadores públicos o privados) es como aquella normativa urbanística que omite la edificabilidad de un sector.

Considerar el coste de capital como uno de los factores clave a la hora de evaluar la viabilidad económica y financiera de las actuaciones de transformación urbanística en este próximo ciclo tiene dos consecuencias trascendentales que nos permiten dibujar el urbanismo factible desde un punto de vista económico: por un lado, la traza del lápiz que clasifica el suelo o propone una clave urbanística deja de ser condición suficiente para la generación de plusvalía, y por el otro, el diseño de la propuesta de planeamiento urbanístico tiene que incorporar en sus inicios la capacidad de gestión eficiente del tiempo. Profundicemos en estos dos puntos.

Desde el estallido de la burbuja inmobiliaria, nos hallamos inmersos en un proceso de homogeneización de los recursos económicos que libera cualquier proyecto de transformación urbanística. La generación de plusvalías no es hoy resultado exclusivo del otorgamiento de una determinada clasificación y cualificación urbanística a un territorio, sino de la capacidad de generar e incorporar valor por parte del operador que transforma el territorio (en este punto parece que la crisis económica y financiera ha conseguido lo que ningún marco legal ha logrado durante el último ciclo inmobiliario).

Durante los próximos años la viabilidad económica y financiera de nuestro urbanismo estará determinada, entre otros, por el encaje del operador (público, privado, sociedad mixta, etc.), de su coste de capital y de su estructura financiera, con la actuación y el proyecto urbanístico propuesto.

En este sentido, los valores del suelo hoy no derivan tanto del valor de posición de estos (exceptuando localizaciones específicas y excepcionales, que las hay) como de la capacidad para generar valor añadido en una propuesta urbanística determinada. Y eso implica más especialización por parte de los operadores inmersos en la transformación del suelo y más capacidad del planeamiento urbanístico para trabajar con criterios de adaptabilidad y flexibilidad a lo largo del tiempo, que este pueda dar respuesta a una demanda cada vez más exigente, cada vez más difusa y cambiante, y que compite con entornos que rebasan los límites municipales, supramunicipales y, en algunos casos, incluso estatales.

Avanzamos en este punto. La hiperregulación urbanística del último ciclo, con un nivel de detalle y determinantes por parte de las figuras de planeamiento general que condicionan el modelo urbanístico de un territorio a lo largo de un periodo en muchos casos no inferior a veinte años, nos imposibilita poder trabajar bajo criterios de oportunidad y nos limita la capacidad para dar respuesta a unas necesidades de la demanda que evolucionan constantemente a lo largo del tiempo, y que seguramente poco o nada tendrán que ver con lo que podamos definir hoy a quince o veinte años vista.

Este escenario legislativo urbanístico generado en paralelo a la burbuja inmobiliaria ha propiciado el trabajo de plantilla circunscrita al marco legal vigente en cada momento, caracterizado por un alto nivel de detallismo, permitiendo trabajar bajo el supuesto de estricto

cumplimiento de la ley. Es preciso reanudar el análisis crítico y la reflexión profunda de las propuestas de planeamiento urbanístico, otorgando mayor peso a los argumentos de qué se quiere proponer en cada momento, por qué se propone, cómo pretende desarrollarse y cuándo se desea iniciar.

Profundizar en la manera de construir una planificación urbanística más adaptable en el tiempo requiere, entre otros, que la Administración pública local y autonómica, en tanto que agentes con competencias urbanísticas en nuestro país, triunfen como principales agentes responsables de su uso y de su gestión, reincorporando la reflexión crítica en los procesos de decisión hacia este ámbito.

Antes hemos hablado de la capacidad de la propuesta del planeamiento urbanístico para incorporar una gestión eficiente del tiempo durante su proceso de ejecución. La viabilidad económica y financiera del urbanismo en este próximo ciclo solo será posible en la medida en que el proyecto sea capaz de congeniar al máximo el coste de la carga urbanística que incorpore la actuación con el retorno de la inversión de ésta.

Las operaciones de transformación urbanística de grandes dimensiones con volúmenes de techo y número de unidades que superen con creces una o dos generaciones difícilmente se ejecutarán a menos que seamos capaces de proyectar una ordenación fragmentable, a pequeña escala, mediante un plan de etapas que permita periodificar la inversión con su retorno. En la medida en que esta hipótesis no sea factible, en el próximo ciclo el coste de capital hará inviable la operación.

El actual marco legal conceptualizado en términos de sectores, subsectores, divisiones poligonales, etc., con sus requerimientos legales correspondientes, puede tener su razón de ser desde el punto de vista jurídico, pero ahora actúa como un freno al desarrollo fragmentado de los proyectos de la forma más eficiente posible desde un punto de vista económico y financiero. Así pues, incorporar desde el inicio de la reflexión este contenido económico se convierte ahora y en los próximos años en una condición necesaria para garantizar la viabilidad económica y financiera de las actuaciones de transformación urbanística en nuestro país.

Por otro lado, pensar en la viabilidad económica y financiera de la planificación urbanística nos obliga también a pensar en la ruptura con la visión homogénea y estandarizada del territorio. No solo desde el punto de vista físico, sino también desde el punto de vista económico, no todo es reproducible por todas partes y no todos los determinantes que el marco legal urbanístico estipula para los diferentes regímenes urbanísticos del suelo pueden asumirse siempre y en todo el territorio por igual.

Aceptar que no todas las obligaciones actuales que pesan sobre sectores de planeamiento se pueden, ni se podrán, cumplir en algunos casos es empezar a reconocer que el llamado "urbanismo de los porcentajes estandarizados y extrapolables para todo el territorio" no tiene por qué cumplir dos de las principales características que definen el interés público de las actuaciones urbanísticas en el territorio desde un punto de vista económico: la eficiencia (en tanto que maximización de los activos y del capital territorial que son propios de un territorio determinado, todo y que el suelo es un recurso escaso, no reproducible y no sustitutivo) y la bien entendida equidad distributiva (en tanto que se llega a un punto en que ya no es posible redistribuir bienestar individual sin que el bienestar colectivo disminuya).

La diversidad de territorios implica *per se* diversidad de retos, y profundizar en una regulación urbanística que ayude a poder segmentar las prioridades y a identificar las necesidades de cada territorio es al mismo tiempo avanzar tanto en la viabilidad económica y financiera de las actuaciones de transformación urbanística, como en el uso racional y eficiente del territorio.

Nuevos retos para la sostenibilidad económica de la planificación urbanística

Una máxima antes de zambullirnos en los retos que hace aflorar la sostenibilidad económica de las Administraciones competentes en materia urbanística: sostenibilidad económica no es lo mismo que viabilidad económica y financiera.

La sostenibilidad económica, entre otros objetivos, pondera el impacto de las actuaciones previstas en las finanzas públicas de las Administraciones responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios. Así pues, la sostenibilidad económica traduce en términos económicos y financieros el modelo urbanístico propuesto por un plan y el grado de equilibrio o desequilibrio presupuestario que puede generar en los presupuestos públicos encargados de mantener el coste ordinario de funcionamiento del modelo una vez ejecutado, y la capacidad para asumir las inversiones de capital que el plan le atribuya. En palabras sencillas y comprensibles: el público, ya sea ayuntamiento, Generalitat, etc., ¿puede asumir las inversiones que el plan le atribuye? ¿Y en qué momento lo podrá hacer? ¿El Ayuntamiento podrá mantener la nueva ciudad construida que le propone el planeamiento urbanístico una vez consolidada y a pleno rendimiento?

A día de hoy, y pasados seis años desde su nacimiento como nuevo documento de planeamiento, no podemos decir que la implantación de la sostenibilidad económica en la cultura urbanística de nuestro país haya sido un éxito, sino más bien lo contrario. La sostenibilidad económica se ha limitado a ser una declaración de intenciones con muy poca doctrina económica detrás y escaso análisis económico que, exceptuando casos concretos y agentes públicos excepcionales, pocas veces ha participado de las reflexiones estratégicas iniciales de toda actuación urbanística, y ha terminado convirtiéndose en un documento redactado ex post al diseño estratégico, únicamente para dar cumplimiento a un requisito legal. Y no se trata de redactar documentos y producir más papel sino de pensar en clave de sostenibilidad y, hasta el día de hoy, el grado de interrelación entre los técnicos urbanísticos y los servicios económicos del sector público (tanto a nivel municipal como a nivel autonómico) ha sido de poca intensidad en los procesos para la toma de decisiones sobre actuaciones de carácter urbanístico, a pesar del impacto económico y financiero que la ordenación urbanística termina teniendo en la Hacienda pública.

Cuando hacemos urbanismo, ya seamos los profesionales, ya sean las Administraciones públicas, etc., tenemos que incorporar la salud económica de su promotor y de su principal agente avalista: la Hacienda local. El actual contexto económico convierte forzosamente la sostenibilidad económica en una reflexión imprescindible para saber qué modelo de ciudad podrá mantener una determinada Hacienda local, hoy echada a perder por la crisis económica y financiera, y no idear un urbanismo a través de un planeamiento urbanístico utópico, difícilmente ejecutable y muchas veces insostenible.

Cada modelo de ciudad que proponga cualquier planeamiento urbanístico tendrá un impacto económico y financiero en la Hacienda local que tenga que administrarlo y mantenerlo una vez consolidado. La sostenibilidad económica aplicada al urbanismo nos ayuda a definir, entre otros, el balance fiscal que generará el urbanismo propuesto, el papel que puede afrontar la Administración para superar los retos que el modelo urbanístico genere (reequipamiento de la ciudad, políticas de vivienda que den respuesta a un determinado volumen de demanda excluida, infraestructuras de apoyo a la actividad económica y/o a la ciudadanía, etc.), y la confección de agendas, planes de etapas y programas, bajo criterios económicos y financieros.

Los años de financiación de las inversiones mediante una autofinanciación basada en los ingresos de capital no financieros ha pasado a la historia. Por un lado, los ingresos provenientes de la enajenación de inversiones (fundamentalmente basados en la venta de los aprovechamientos urbanísticos de cesión obligatoria y gratuita con la consecuente despatrimonialización) y de las transferencias de capital finalistas provenientes de otras Administraciones han bajado drásticamente, y todas las medidas de austeridad relacionadas con la contención del déficit público marcan esta tendencia para los próximos años. Exceptuando los ingresos puntuales de los años 2009 y 2010 derivados del cuestionado Plan E - Fondo Estatal de Inversión Local, la tendencia decreciente es clara en el último sexenio.

Si a estas fuentes de ingreso echadas a perder les añadimos la dificultad de las Administraciones locales para acceder a financiación ajena mediante la concertación de nuevo endeudamiento, como consecuencia de la vigencia indefinida desde el año 2012 de la imposibilidad de poder concertar nuevo endeudamiento cuando el volumen total del capital vivo exceda el 75% de los ingresos corrientes liquidados en la anualidad anterior, solo nos queda la alternativa del ahorro neto corriente y de los excedentes que pueda generar el funcionamiento ordinario de la ciudad como vía de financiación alternativa. Los datos publicados por el Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas nos indican que más de un 20% de los 947 municipios de Cataluña superaban el umbral del 75% en el año 2012.

De hecho, el ahorro neto corriente por habitante es la única fuente de financiación municipal que muestra una cierta recuperación en el año 2012 según las últimas liquidaciones presupuestarias publicadas por dicho Ministerio.

La sostenibilidad económica obliga a las Administraciones a cambiar la estrategia del último ciclo de bonanza económica, y a concentrar sus esfuerzos en una política de autofinanciación basada en dar una importancia primordial a los capítulos 1 a 5 de los ingresos presupuestarios. Reformas y nuevas leyes de financiación local aparte, profundizar en los márgenes para agotar la capacidad fiscal de las haciendas locales, diversificar las fuentes de ingreso no vinculadas a la construcción innovando en otras fuentes de ingreso (la fiscalidad ambiental, por ejemplo), ser más eficientes en la gestión recaudatoria de ingresos no tan vinculados a los ciclos económicos, como los impuestos periódicos derivados del padrón municipal, evaluar con rigor el grado de cobertura de los servicios municipales provistos y profundizar en marcos de colaboración público-privada tanto para la provisión de servicios urbanos como también para actuaciones de cariz urbanístico (por ejemplo, los *business improvement districts* para los casos de mejora y promoción de

los ejes y espacios comerciales urbanos, las contribuciones especiales, las asociaciones administrativas de contribuyentes previstas en la Ley reguladora de las haciendas locales, etc.) se erigen en líneas de actuación clave para profundizar en los ingresos presupuestarios que puede hacer aflorar la ciudad construida y que pueden mejorar el balance fiscal de las haciendas locales.

Nos hallamos ante una nueva fase en la política y la gestión urbanística que muy poco tiene que ver con la que ha dominado hasta ahora. El mantenimiento y la sostenibilidad sustituyen al crecimiento urbanístico pasado. Trabajar y consolidar el suelo urbano, garantizando la supervivencia de las finanzas locales a partir de los ingresos ordinarios que hace aflorar la ciudad consolidada y mediante aquella obra necesaria y habitual, sustituye a la planificación de nuevos ensanches y grandes áreas de crecimiento.

Esta vertiente del urbanismo de detalle puede resultar nueva para generaciones de urbanistas jóvenes cuya vida profesional se ha desarrollado hasta hoy día en un ciclo de burbuja inmobiliaria que ha propiciado el crecimiento extensivo y la obra pública de grandes dimensiones. Sin embargo, sacar adelante urbanismo de detalle, también es hacer urbanismo y sobre todo es hacer ciudad, y este es el urbanismo que se avista como recomendable, sostenible y viable, a pesar de que hoy el actual marco legal referente a las figuras de planeamiento en el suelo urbano no consolidado está orientado aun más a la expansión incontrolada que a la renovación urbana.